

Ihr Platz an der nnenseite Parkwohnanlage HAAR



35 Eigentumswohnungen und 1 Tiefgarage
an der Unteren Parkstraße

GAGFAH  **M**

GAGFAH Immobilien-Management GmbH

Zweigniederlassung München

Lessingstraße 11, 80336 München, Telefon (0 89) 51 42-181, Telefax (0 89) 51 42-100

E-Mail: GAGFAH-Muenchen@t-online.de

HAAR bei München



Die Gemeinde Haar mit rund 18.000 Einwohnern liegt 13 km oder 18 S-Bahn-Minuten östlich vom Herzen Münchens – dem Marienplatz – entfernt. Diese Lage, naturnah und abseits des Großstadtrubels, ermöglicht individuelles Wohnen, gepaart mit den vielfältigen Möglichkeiten der unmittelbaren Nähe zur Großstadt. Durch den direkten Anschluß zum Autobahnring A 99 sind die nahegelegenen Berge und Seen ebenso schnell erreichbar wie auch der Flughafen München II. Das neue Messengelände Riem finden Sie in direkter Nachbarschaft.

Neben der für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen notwendigen Infrastruktur wartet Haar von der Kinderkrippe und -hort bis zum Seniorenheim mit allen Einrichtungen und Diensten einer modernen Daseinsvorsorge auf.

Sie finden hier Grund- und Hauptschulen und ein Gymnasium wie auch weitere Bildungseinrichtungen wie z. B. die Volkshochschule mit vielseitigen Angeboten. Eine Realschule in der Nachbargemeinde Vaterstetten steht den Haarer Kindern zusätzlich zur Verfügung.

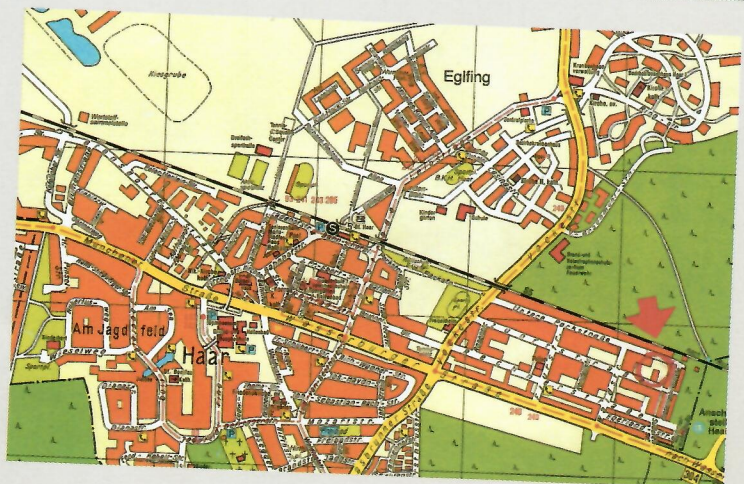
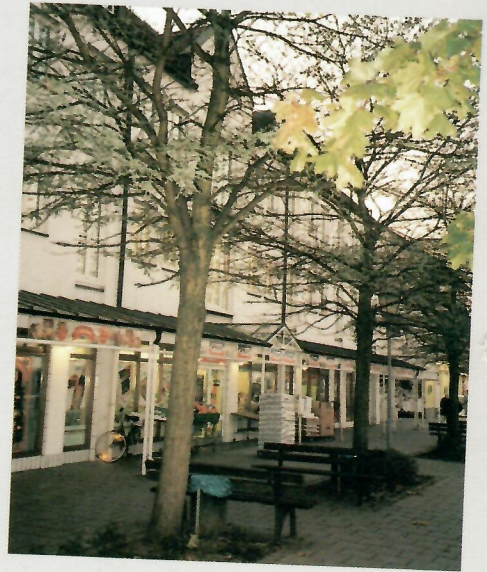
Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Haar verfügt über zwei Hallenbäder, ein Freibad, mehrere Sportplätze und über einen Freizeitpark, der seinesgleichen in der Umgebung sucht. Gleich nebenan – in Keferloh – treffen Tennissfans die weltgrößte Tennisplatzanlage und einen der schönsten Biergärten des Münchner Umlands an. Rund 80 Vereine gestalten das Freizeit- und Kulturangebot und nicht zuletzt auch die Brauchtumpflege in der Gemeinde aktiv mit.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs oder auch darüber hinaus gibt es im Einkaufszentrum des Bahnhofplatzes und der Leibstraße.

Hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge und dem körperlichen Wohlbefinden können Sie sich an rund 30 niedergelassene Ärzte vieler Fachrichtungen in Haar wenden.

Fazit: eine lebens- und liebenswerte Gemeinde mit allen Voraussetzungen für

Ihren Platz an der
Sonnenseite
in der
Parkwohnanlage Haar!



Baubeschreibung

(Auszug)

Wände

Die Kelleraußenwände werden aus Beton bzw. Stahlbeton nach statischer Berechnung erstellt.

Die Kellerinnenwände werden ebenfalls aus Beton bzw. in Mauerwerk nach Statik ausgeführt.

Die Kellerabteile werden mit einer Holzlattenkonstruktion (gehobelt) abgetrennt.

Die Geschoß-Außenwände bestehen aus **17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk** mit **14 bis 16 cm (!) äußerer Wärmedämmung**. Dadurch werden **hohe Wärmedämmleistungen** mit entsprechendem **Energieeinsparungseffekt** erzielt.

Tragende Innenwände aus **17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk** mit einem hohen Steingewicht bzw. aus Beton gem. Statik, um eine **optimale Schalldämmung** im Bereich der Wohnungstrennwände und Treppenhausewände zu erreichen.
Nichttragende Innenwände aus Mauerwerk.

Die Wandoberflächen von gemauerten und betonierten Innenwänden und die Innenseite der Außenwände werden verputzt bzw. gespachtelt (nicht im Keller) und erhalten einen weißen Anstrich.

Die Fassade erhält – soweit sie nicht mit Holz verkleidet wird – einen mineralischen Putz auf Wärmedämmung in hellem Farbton.

Decken

Massive Stahlbetondecken, in den Wohngeschossen eben verspachtelt und – durch Spritzverfahren – in Rauhfaseroptik gehalten.

Zur Vermeidung von Trittschallübertragungen wird in allen Wohngeschossen der Zementestrich schwimmend auf Trittschalldämmmatten und Wärmedämmung verlegt. Schwimmend, d. h., der Estrich hat weder unten zur Betondecke noch seitlich zu den Wänden Berührungspunkte und damit bessere Dämmeigenschaften.

Im **Erdgeschoß** wird **erhöhte Wärmedämmung** gemäß den Forderungen der neuen Wärmeschutzverordnung eingebaut (Niedrigenergiebauweise).

Dach

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl aus imprägniertem Nadelholz. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachpfannen. Die **starke Dachgeschoßdämmung aus 18 cm Mineralwolle und 4 cm PS-Platte** erfüllt die Vorgaben für die Niedrigenergiebauweise (gem. Wärmeschutznachweis).

Dachrinnen und Fallrohre in Titan-Zink.

Bodenbeläge

In den Wohnungen erhalten alle nicht gefliesten Räume einen Velours-Teppichbelag mit gekettelten Sockelleisten nach Bemusterung; einen Fliesenboden erhalten Küchen, Bäder, WCs und die Eingangsflure im EG der Stadthäuser.

Balkone/Terrassen

Ausführung der Balkone an der Südseite der Obergeschosse in Stahlbeton. Die Balkonplatten werden mit der Obergeschoßdecke verbunden; durch die thermische Trennung wird ein Wärmeverlust vermieden.

Die Terrassenbeläge im EG bestehen aus Kunststeinplatten.

Die Terrassenbeläge im DG werden aus einem Lärchenholzrost erstellt.

Laubengänge (Haus 1 und 4)

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion – Lauffläche mit Belag aus Lärchenholz.

Treppenhause (innen = Haus 2, 3, 5 und 6)

Treppenläufe aus Stahlbeton-Fertigteilen mit schallgedämmten Auflagern.

Podeste und Treppenläufe erhalten einen keramischen bzw. Kunststeinbelag, fein ge-

schliffen, mit Randfliesplatten und Wand-Sockelleisten. Der Belag auf den Podesten ist auf schwimmendem Estrich vermörtelt; dadurch wird die Trittschallübertragung in die Wohnungen vermindert. Treppengeländer als Stahlstabgeländer mit Füllstäben und rundem Stahlhandlauf.

Treppen

Treppenläufe im Inneren der Wohnungen (OG bis DG) als Stahlkonstruktion mit **Hartholzstufen**.

Türen

Die Wohnungseingangstüren (= vom Außenbereich aus) sind **aufgedoppelte Vollholztüren** mit Stockzarge und **Glassichtfenster**. Die Türelemente entsprechen der Klimaklasse 3.

Die Türblätter der Wohnungseingangstüren (= vom Treppenhausbereich aus) sind **massive Vollholztüren** mit stabilen aufgeschraubten, dreiteiligen kugelgelagerten Bändern; **sie erhalten einen Türspion**. Als Beschläge werden bei allen Wohnungseingangstüren **Sicherheitsbeschläge** montiert. Die Türen entsprechen den nach DIN 4109 geforderten Schalldämmwerten für Wohnungseingangstüren, sie werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgestattet.

Die Oberfläche aller Wohnungseingangstüren auf der Innenseite entspricht den übrigen Wohnungsinnentüren. Die Außenseite wird nach Farbkonzept des Architekten gestrichen.

Wohnungsinnentüren mit Holztürzargen mit dreiseitig umlaufender Dichtung, Durchgangshöhe ca. 2,13 m, Türblatt aus Stabilitätsgründen und zur besseren Schalldämmung mit Röhrenspanstreifeneinlage.

Oberfläche der Zargen und Türblätter in Eschedekor weiß.

Wohnzimmer- und Küchentüren mit einem Glasausschnitt.

Drückergarnitur aus eloxiertem Leichtmetall.

Haustüren zu den Treppenhäusern sind Leichtmetalltüren aus thermisch getrennten Profilen einbrennlackiert. Die Türen erhalten Glasausschnitte, Türschließer und Beschläge aus V2A-Stahl.

Türen bei den Kellerabteilen sind aus einer Holzlattenkonstruktion – vorgerichtet für eine Schließung mit einem Vorhängeschloß.

Zentralschließanlage: gleichschließend sind Haustüre, Kellertüren (mit Ausnahme der Technikräume) mit der jeweiligen Wohnungseingangstüre, d. h., der Wohnungsinhaber benötigt für alle ihm zugänglichen Räume nur einen Schlüssel.

Fenster

Kellerfenster werden als Metallfenster mit Verglasung und Schutzgitter eingebaut, die dazugehörigen Kellerlichtschächte werden in Kunststoff bzw. Beton hergestellt.

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen in den Erd- und Obergeschossen werden als **weiße Kunststoffenster** ausgeführt und **erhalten Rolläden**. Die Verglasung erfolgt mit Zweischeiben-Isolierglas gemäß der neuen Wärmeschutzverordnung und Wärmeschutznachweis.

Die Fenster und Fenstertüren werden mit Einhand-Dreh- bzw. Drehkippsbeschlägen ausgestattet.

Alle Fenster mit Brüstung – ausgenommen die Badezimmerfenster – erhalten Kunststeinbänke. In den Bädern werden die Fensterbänke gefliest.

Fliesenarbeiten

Bad und WC: Wandfliesen geklebt, 15x15 cm weiß oder 20x25 cm, **raumhoch gefliest mit Dekorstreifen in Augenhöhe**. Dauerelastische Verfugung in den Raumecken, an der Türzarge, am Anschluß zum Boden und an der Badewanne.

Küche: Fliesenspiegel über der Arbeitsplatte einschließlich Seitenteile bis Vorderkante Arbeitsplatte, 4 Reihen, 60 cm hoch.

Bodenfliesen = passend zu den Wandfliesen, im Bad und WC auf vorgenannter Abdichtung verlegt.

Sanitärinstallation

Allgemeine Sanitärausstattung

Ausgußbecken aus Stahl in den Waschräumen und im Heizungsraum; im Heizungsraum mit Kalt- und Warmwasseranschluß.

Jede Wohnung (mit Ausnahme der Stadthäuser) erhält einen **Anschluß für eine Waschmaschine** im Waschraum des jeweiligen Hauses.

Durch **Einbau von Wasserspararmaturen** wird der Wasserverbrauch erheblich reduziert.

Badewannenanlage

Stahleinbauwanne (Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig), weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur. Wannenfüll- und Brausearmatur (Fabrikat Hansa, Format oder Grohe) als Einhebelmischbatterie mit Handbrause und flexiblem Brauseschlauch „Metaflex“ mit Brauseschlauchhalter, Wannengriff und Badetuchhalter.

Waschtischanlage

Waschtisch aus Kristallporzellan (Fabrikat Duravit, Format oder Laufen), weiß, Breite 60 cm mit Röhrensiphon. Einhebelbatterie (Fabrikat Hansa, Format oder Grohe).

Ablage aus Kristallporzellan, weiß (nur wenn keine bauseitige Vormauerung als Ablage vorhanden ist).

Kristallspiegel – rund oder oval – mit Spiegelklammern befestigt.

Handtuchhalter 2-armig, verchromt.

WC-Anlage

Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan (Fabrikat Duravit, Format oder Laufen), weiß, mit eingebautem Unterputz-Spülkasten (geräuscharm mit Wasserspartaste), Klosettsitz mit Deckel, weiß, und Papierrollenhalter, verchromt.

Duschanlage – soweit in den Plänen eingezeichnet

Stahlduschwanne, weiß emailliert, mit Ab- und Überlaufgarnitur.

Einhebel-Brausebatterie oder Thermostatbatterie mit Brausegarnitur – bestehend aus Wandstange mit Handbrause und flexiblem Brauseschlauch.

Waschmaschinenanschluß – soweit in den Plänen eingezeichnet

Die Ausführung erfolgt mit einem Unterputz-Gerätekombinationsventil.

Küche

In den Küchen werden Warm- und Kaltwasseranschlüsse mit Eckventilen – mit Anschlußmöglichkeit für einen Geschirrspüler – erstellt.

Heizung

Die gasbefeuerte Heizung wird als geschlossene Warmwasserpumpenheizung mit vollautomatischem Brennwertkessel (Fabrikat Viessmann, Buderus, Vaillant oder gleichwertig) ausgeführt.

Die Brennwerttechnik erreicht einen sehr hohen feuerungstechnischen Wirkungsgrad durch Ausnutzung der Abgastemperaturen.

Eine witterungsgeführte elektronische Regelung führt zu einer Optimierung des Heizbetriebes.

Die gesamte Installation der Heizung erfolgt nach den neuesten technischen Vorschriften, insbesondere der neuen Heizungs-Anlagenverordnung.

Brauchwassererwärmung

Der Brauchwarmwasserbedarf wird **über Sonnenkollektoren** bereitgestellt.

Zusätzlich ist für Zeiten geringer Sonneneinstrahlung eine indirekte Beheizung der Warmwasserbereiter vorgesehen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation für das Gebäude und die Wohnungen erfolgt **nach den neuesten VDE- und EVU-Vorschriften.**

Es werden weiße Schalter und Steckdosen als sog. Flächenprogramm eingebaut.

Alle Räume im Wohnbereich sind ausreichend mit Brennstellen, Schaltern und Steckdosen ausgestattet.

In den Küchen sind Herd- und Geschirrspülmaschinenanschlüsse vorhanden.

Sprechanlage (nur bei den Häusern 2, 3, 5 und 6)

Gegensprechanlage mit Ruf-, Sprech- und Türöffnerbetrieb zwischen Türlautsprecher und Haustelefon.

Antennenanlage

Kabelanschluß durch Telekom AG und Nachverstärker.

Zentral vom Elektroanschlußraum im Keller wird ein sog. Sternnetz in Form von Leerrohren mit dazugehörigen Antennenkabeln in jede Wohnung verlegt. Zusätzlich wird zentral an einer Stelle eines Hauses ein Leerrohr vom Dach in den Elektroraum angebracht (als **mögliche Versorgung über Satellitenschüssel**).

Fernmeldeanschluß

Der Fernmeldehauptanschluß endet im Keller im Elektro-Anschlußraum. Von dort wird jede Wohnung mit einem Leerrohr bis zur Telefonleerdose versorgt.

Lüftungsanlage

Abluftventilatoren in WCs bzw. Bädern, Regelung über Zeitschaltuhr oder Nachlaufrelais. Frischluftzufuhr über Lüftungselemente im Fenster bei allen Schlaf- und Kinderzimmern.

Außenanlagen

Die Grünflächen erhalten eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern bzw. eine Raseneinsaat. An der West- und an der Ostseite des Grundstücks werden Kinderspielplätze errichtet. Die Zugangswege werden gepflastert. Jedes Haus erhält eine zentrale Briefkastenanlage, einbrennlackiert, mit Sicherheitsschließung.

Tiefgarage

Einspurige Zufahrtsrampe – zum überwiegenden Teil überdeckt. Der Garagenboden und der Boden der Rampe werden aus Betonverbundpflaster hergestellt.

Die Wände und Decken erhalten einen hellen, freundlichen Anstrich. Die Stützen werden in Signalfarbe gestrichen. Die Stellplatzmarkierung erfolgt durch ein farblich abgesetztes Betonpflaster.

Die Zu- und Ausfahrt wird mit einem Stahlgitter-Kipptor gesichert. Sie erhält eine Rot-Grün-Ampelsteuerung. Das Tor wird mit einer Schlüsselschaltung für die Zufahrt und einem Zugschalter für die Ausfahrt versehen. Zusätzlich wird die **Toranlage mit einer Infrarot-Fernsteuerungsanlage** ausgestattet. **Jede Wohneinheit erhält einen Handsender.**

Der Garagenzugang erfolgt durch den Keller.

Lüftung/Belichtung

Natürliche Belüftung der Tiefgarage – gemäß Garagenverordnung – über Nachströmöffnungen in der Außenwand und Decke.

Zur Erhöhung der Sicherheit werden die Tiefgaragenzugänge mit einem Dauerlicht versehen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche innerhalb der Wohnungen können berücksichtigt werden, soweit der Bauablauf nicht verzögert und keine Änderung der genehmigten Baupläne notwendig wird; tragende Innenwände können nicht verändert werden.

Eventuelle Mehrkosten für Sonderwünsche sind vom Käufer zu übernehmen.

Hinweise

Abweichungen von der Baubeschreibung und den Entwurfsplänen sowie Änderungen bedingt durch die Genehmigungsbehörde oder bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen und Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten, soweit sie keine wesentliche Gebrauchsminderung bedeuten.

Bei den in den Zeichnungen und im Prospekt angegebenen Maßen handelt es sich um Planungsmaße. Die Zeichnungen sind nicht immer maßstabsgerecht, Irrtum und Auslassung bleiben vorbehalten. In den Grundrissen eingezeichnetes Mobiliar gehört nicht zum Lieferumfang. In den Prospektunterlagen dargestellte Schraffuren dienen lediglich der Optik. Ableitungen auf bestimmte Fußbodenbeläge bleiben davon unberührt.

Dieser Prospekt dient als Information und ist kein vertragliches Angebot. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Verbindlich ist allein der notarielle Kaufvertrag und die Teilungserklärung.

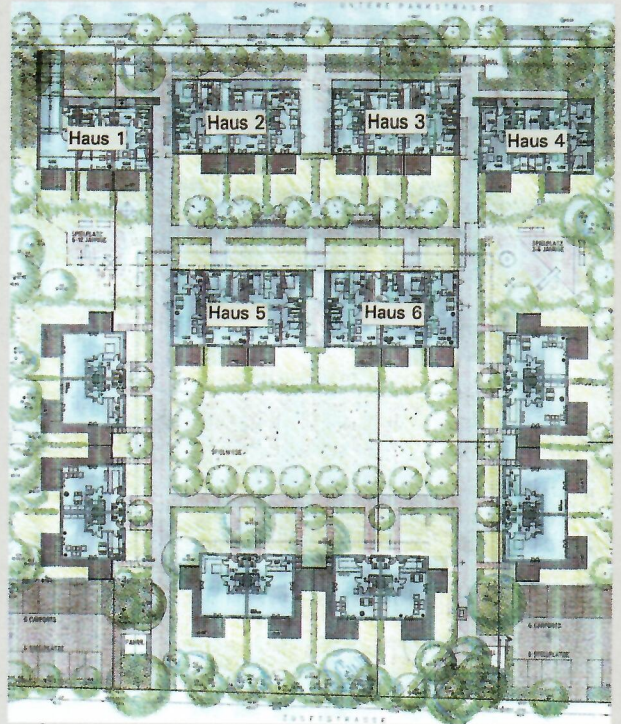
Parkwohnanlage

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen und Stadthäuser
mit ca. 43,5 m² bis ca. 126,3 m² Wohnfläche
und 1 Tiefgarage mit 48 Kfz-Stellplätzen

Die in ökologischer Bauweise geplante Wohnanlage an der Unteren Parkstraße entsteht auf rd. 5.300 m² eines schönen, insgesamt ca. 9.800 m² großen, Parkgrundstückes in Haar-Ost inmitten eines gewachsenen – vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten – Wohngebietes. Die vielen großen Gärten in der Umgebung wie auch die großzügigen Grün- und Gartenflächen innerhalb der neuen Wohnanlage tragen zu naturnahem Wohnen mit allen Vorzügen einer direkten Ortslage bei.

Die Nähe zum Ortszentrum Haar sorgt für die für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnen notwendige Infrastruktur. Der S-Bahnhof, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Hauptschule sowie Kindergärten sind nur ca. 1.000 bis 1.500 m entfernt und zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Die Eigentumswohnungen entstehen in 6 einzelnen nach Süden orientierten Gebäuden. Die Häuser sind 2-geschossig, zuzüglich des in Form eines Laternengeschosses (mit Pultdach) ausgebauten Daches. Diese Bauweise hat unter anderem den Vorteil, daß die Zimmer im Dachgeschoß keine schrägen Wände aufweisen und somit optimale Möblierungsmöglichkeiten gegeben sind; zusätzlich bringen die hierdurch möglichen „richtigen Fenster“ viel Helligkeit in die Räume.



Die individuellen Wohnungsgrundrisse, verbunden mit der komfortablen Ausstattung der Wohnungen, erfüllen sicher umfassend die Vorstellungen und Wünsche von Selbstbeziehern wie auch Kapitalanlegern. Selbstverständlich gehört zu jeder Wohnung ein separates Kellerabteil. Obwohl weitgehend Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen eingeplant sind, erhält jede Wohnung zusätzlich einen Standplatz/Anschluß in einem der Waschräume im Keller. Neben den Waschräumen sind auch Trockenräume vorhanden. Die Stadthäuser verfügen über einen Waschmaschinenanschluß im eigenen Keller.

Die Planung der Außenanlagen erfolgte durch erfahrene Landschaftsarchitekten, die selbstverständlich bei der ansprechenden und großzügigen Gestaltung den erhaltenswerten Bestand an vorhandenen alten Bäumen berücksichtigten.

Die Erdgeschoßwohnungen sind mit einem Gartenanteil (Garten-Sondernutzungsrecht nach WEG) verbunden. Dies ermöglicht auch den Eigentümern bzw. Bewohnern von kleineren Wohneinheiten, die Vorzüge eines eigenen Gartens zu genießen.

„Ökologische Bauweise“ – was bringt sie Ihnen?

Die zukunftsorientierte, umweltfreundliche Niedrigenergie-Bauweise (Niedrigenergie = 25 % Unterschreitung des in der Wärmeschutzverordnung vorgegebenen Wertes) der Parkwohnanlage ist ein aktiver Beitrag zum **Umweltschutz** und bringt Ihnen durch nachstehend aufgeführte Maßnahmen eine erhebliche **Einsparung** bei den Heiz- und Betriebskosten:

1. die passive Nutzung der Sonnenenergie durch die Anordnung aller großflächigen Fensterfronten in den Wohn- und weitgehend auch Schlafräumen sowie der Terrassen nach Süden, wobei die mit 12 Grad flachgeneigten Pultdächer eine ungehinderte Besonnung der dahinterliegenden Baukörper ermöglichen;
2. die aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung führt zu 50 bis 60 % Einsparung gegenüber der bei herkömmlicher Aufbereitung notwendigen Energie.
3. durch das Ziegelmauerwerk mit rund 14 cm Wärmedämmung wird ein k-Wert der Außenwand von 0,20 bis 0,27 erreicht;
4. durch den Einsatz eines Brennwert-Heizkessels wird ein extrem hoher feuerungstechnischer Wirkungsgrad erreicht;
5. die witterungsgeführte elektronische Regelung führt zu einer Optimierung des Heizbetriebes;
6. Umwälzpumpen mit integrierter Drehzahlsteuerung passen sich den tatsächlichen Leistungen an und führen dadurch zu erheblichen Einsparungen von Elektroenergie;
7. die Brauchwasserleitungen aus Edelstahl bzw. Kunststoff verhindern Korrosionen und Kalkablagerungen;
8. die kontrollierte mechanische Raumlüftung führt eventuell entstehende Raumfeuchte ab und bringt Frischluftzufuhr auch bei geschlossenem Fenster.

Nicht zuletzt ist die konsequente

Verwendung von schadstofffreien und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen

ein aktiver Beitrag zu Ihrem persönlichen Wohlbefinden.

... damit Sie wissen, mit wem Sie es zu tun haben

Als Unternehmen mit dem Know-how aus 80 Jahren Immobilienwirtschaft bietet die GAGFAH alle professionellen Leistungen rund um das Wohnen.

Seit 1918 hat die GAGFAH – Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten – für mehr als eine halbe Million Menschen Wohnungen gebaut. Allein in **München** bzw. **Landkreis München** wurden seit 1930 (erster Bauabschnitt = 4 Eigenheime in München-Pasing) bisher 436 Mietwohnungen, 1.285 Eigentumswohnungen und 489 Einfamilienhäuser errichtet.

Die GAGFAH Immobilien-Management GmbH mit einer Bilanzsumme von rund 125 Millionen Mark per 31. 12. 96 ist ein Unternehmen der GAGFAH-Gruppe und deckt den Bereich immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen ab. Durch die GAGFAH M, als Eigentümerin des Grundstückes in Haar, Untere Parkstraße, wird die Parkwohnanlage errichtet.

Beratung und provisionsfreier Verkauf des Bauprojektes durch unseren Vertriebspartner

Amperland
IMMOBILIEN

Telefon (0 81 42) 4 69 66, Fax (0 81 42) 46 96 77

GAGFAH  **M**

Ein Unternehmen der GAGFAH-Gruppe